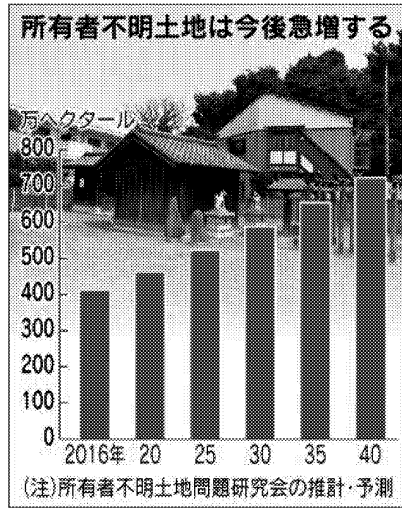


国土の約2割の面積の持ち主が分からない「所有者不明土地問題」。6月初め、都道府県が土地に利用権を設定し事業に使いやすくする特別措置法が成立し、すでに不明化した土地の利用について一定の対策を講じた。しかし「迷子の土地はますます増殖を続けている」。

知らぬ間に相続

昨年10月、都内に住む会社員の男性(50)の元に突然、和歌山県内のある市役所から「廃屋を撤去してほしい」という手紙が届いた。「和歌山に土地は持っていないはず」。驚いて照会すると「自分と母が、30年ほど前に亡くなった大叔母の相続人だと告げられた」。大叔母には子どもがなく他の法定相続人の親族も物故。知らないうちに相続人になっていたのだ。相続すると固定資産税だけでなく、廃屋撤去

増殖続く「迷子の土地」



や地盤工事などで1千万円前後かかるという。地方だけの問題ではなく、都府県でも所有者不明土地は増加している。大叔母の明一步手前の土地は珍しい状態に放置されている。このように事態は悪化している。正男氏は「価値を生まないうちで起きており所有者不明土地を生んでいる」と指摘する。「相続登記はしばらく問題が顕在化したのは東日本大震災の復興事業の過程だ。所有者がわからないため土地買収が進まず、被災地の復興の妨げになっている。増田寛也元総務相が座長を務める研究会によると、40年には所有者不明土地が北海道の面積に近づくと推定されている。都心から1時間程度で駅にも近いため売却や賃貸ができると思っていたが、不動産会社による

行政の縦割りが助長

「買い手も借り手もない」。決心した金子さんは、3人いる相続人は、すでに持ち家があるため、固定資産税が年間30万円近くかかる父親の土地を誰も欲しがらない。税理士の浅野恵理氏は「相続登記せずに子供の代まで引きずると所有者を決める話し合いはさらに難しくなる」と懸念する。問題を先送りすれば、解決に要する労力はどんどん膨らんでいく。「会ったこともない先祖を訴えることになる」とは、横浜市磯子区に住む金子善政さん(70)は複雑な表情だ。自宅近くには約66平方メートルの墓場がある。不動産登記簿には所有者として戸籍でも遡れない知らない先祖の氏名が記載されていた。墓を移したくても名義人が故人なので、何もできない状態が何代も続いてきた。「このような土地を子供に受け継がせられないように、現在は相続人の任意になっている相続登記を法改正によって義務化する方針だ。ただ、相続手続きはもと大変な作業な上、土地登記には数十万円程度の費用がかかることもある。税理士の清田幸弘氏は「どこまで実効性があるか不透明」と話す。行政間で情報が効率的にひもづけられていない縦割りの問題だ。不動産登記を管轄する法務局は登記上の所有名義人の生死を把握できない。一方、死亡届を受け付ける市町村では、死亡者の土地は固定資産課税台帳に載っているその市町村の分しかわからない。情報がバラバラに存在する状態が積み重なって、所有者不明土地を大量に生み出してきた。個人の生死情報と土地の所有情報を一元管理するような仕組みを作らない限り、長年問題を放置してきたツケを払うことはできない。(後藤直久)

解決不能が大半

だが、金子さんのように土地問題に終止符を打とうと動くケースは少ない。相続問題に携わる専門家は「大半は解決不能に陥る」と口をそろえる。相続登記を代々放置した結果、相続人の数が増えすぎたり相続人の一部の行方が分からなくなったりして、全員の合意が得られないためだ。政府も対策に動き出し、特措法と同時に全国の法務局が主体となり、司法書士に依頼して相続人調査を急ぐ。次に、不明土地が新たに発生しないよう、現在は相続人